

PARIS-SACLAY



CORBEVILLE

Concertation préalable

**à la déclaration de projet
modificative emportant la mise en
compatibilité des PLU des communes
d'Orsay et de Saclay**

SOMMAIRE

Préambule	3
Lexique	4
Corbeville dans son contexte	6
Le projet Paris-Saclay	6
Corbeville au cœur du Campus Urbain	10
Les évolutions nécessitant de faire évoluer les documents d'urbanisme	13
L'avancement dans la réalisation du projet	13
Les évolutions nécessitant l'actualisation des PLU	19
1. L'échangeur de Corbeville	19
2. La lisière agricole	20
3. L'emplacement indiqué pour une aire gens du voyage	20
4. Epannelage des constructions en cœur de quartier	20
La concertation préalable	22
Les modalités de son organisation	22
Les attentes et objectifs	22
Comment y participer ?	22
La mise en compatibilité des PLU par déclaration de projet	23
Rappels des procédures passées et en cours	23
Une procédure modificative	24
Les documents d'urbanisme concernés	25
Dispositions proposées pour la mise en compatibilité du PLU de Saclay	25
Dispositions proposées pour la mise en compatibilité du PLU d'Orsay	25
La poursuite de la procédure	26

Préambule

La zone d'aménagement concerté (ZAC) de Corbeville, sur les communes d'Orsay et de Saclay, au cœur de l'opération d'intérêt national (OIN) Paris-Saclay, a été créée le 20 septembre 2019 par arrêté préfectoral. L'EPA Paris-Saclay réalise cette opération d'aménagement, en lien avec les collectivités locales concernées et l'Etat.

La création réglementaire de la ZAC en 2019 résulte d'une longue procédure de trois années environ, qui s'est menée en parallèle d'une première procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes d'Orsay et Saclay sur le secteur de Corbeville. Cette procédure a été lancée le 19 juin 2018 par délibération du Conseil d'administration de l'EPA Paris-Saclay et a fait l'objet, notamment, d'une enquête publique ayant pour objet conjoint la mise en compatibilité des PLU et la création de la ZAC. Cette procédure initiale de déclaration de projet a eu pour effet de rendre les PLU compatibles avec les orientations du projet d'aménagement, et d'en modifier les règlements pour permettre la mise en œuvre du projet urbain.

Depuis la création de la ZAC, et l'obtention en décembre 2020 de l'autorisation à réaliser ou faire réaliser les travaux d'aménagement au titre du Code de l'environnement, la mise en œuvre du projet urbain a démarré : des premiers espaces publics sont en travaux – le Cours de Corbeville, la voie de desserte de l'hôpital – ainsi que des projets immobiliers structurant comme le nouvel hôpital Paris-Saclay et un équipement omnisports de l'Université Paris-Saclay.

Les premières études urbaines, techniques et environnementales – sur lesquelles se sont appuyées les études réglementaires en 2019 et 2020 ainsi que les dossiers de création et de réalisation de ZAC – se sont précisées, affinées, ou ont évolué. Ainsi, **certaines de ces évolutions nécessitent aujourd'hui d'adapter ou d'actualiser en conséquence certaines dispositions des plans locaux d'urbanisme d'Orsay et de Saclay, afin de permettre la poursuite de la mise en œuvre du projet urbain. Ces évolutions sont esquissées dans le présent document de présentation de la concertation préalable, ayant pour objectif de recueillir les premiers avis du public sur leur contenu.**

Le dossier esquisse aussi dès à présent les évolutions proposées pour les documents d'urbanisme. Les adaptations proposées sont circonscrites au périmètre de la ZAC et s'attachent à préserver les orientations stratégiques définies par l'OIN et les collectivités locales.

La mise en compatibilité des PLU par cette procédure modificative de déclaration de projet vise donc à rectifier la première déclaration de projet (2019) pour une mise en conformité avec l'actualité des études urbaines. Il s'agit d'une procédure en plusieurs étapes qui comprendra, par la suite, la participation des personnes publiques concernées – les collectivités locales en premier lieu – ainsi qu'une enquête publique pour la participation citoyenne.

La présente concertation préalable est la première étape de cette procédure. Le bilan de concertation préalable a vocation à être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du dossier de Déclaration de Projet qui sera soumis à l'enquête publique à venir.

Lexique

ZAC : la **zone d'aménagement concerté** est une opération d'urbanisme ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Selon les cas, l'initiative de cette création peut venir de l'Etat, d'une collectivité territoriale (commune, département...), d'un établissement public ayant vocation, par la loi ou ses statuts, à réaliser ou à faire réaliser l'objet de la zone.

PLU : le **plan local d'urbanisme** est un document d'urbanisme communal qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Il définit les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, mais aussi quelles zones doivent rester naturelles ou réservées pour des constructions futures.

Le zonage comprend 4 types de zones :

U pour les zones urbanisées

AU pour les zones à urbaniser
(AUc sur la ZAC de Corbeville)

N pour les zones naturelles

A pour les zones agricoles

OAP : les **orientations d'aménagement et de programmation** s'intègrent aux plans locaux d'urbanisme. Ce sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel qui visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, territoire intercommunal dans le cas d'un PLU intercommunal...).

Pour la bonne information du public et la bonne compréhension du dossier, le contexte institutionnel et urbain dans lequel s'inscrit l'aménagement de Corbeville (opération d'intérêt national Paris-Saclay) sera rappelé, de même que les contours initiaux du projet de ZAC (intentions d'aménagement). Ce rappel est effectué dans les pages 6 à 12.

Dans un second temps, sont présentés l'avancement dans la réalisation du projet d'aménagement, les évolutions de contexte et de projet induisant le besoin de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme. Cette description est faite dans les pages 13 à 21.

En dernier lieu, la présente *concertation préalable* est détaillée, première étape de la procédure de Déclaration de projet valant mise en compatibilité des PLU. Ceci est présenté dans les pages de 22 à 26.

Corbeville dans son contexte

La ZAC de Corbeville est, avec la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique et la ZAC de Moulon, l'un des trois quartiers qui constituent le Campus urbain sur la frange sud du plateau de Saclay, dans la partie essonnoise de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay, en cours de constitution depuis une dizaine d'années.

Depuis 2019, l'aménagement de Corbeville est au cœur de ce Campus urbain. L'EPA Paris-Saclay et ses partenaires sont accompagnés depuis 2017 par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine mené par l'agence UAPS associée à l'agence BASE, TPF Ingénierie (bureau d'études), l'agence ON (conception lumière), ainsi qu'AMOES en conseil en environnement et construction durable. Dès 2020, l'EPA a impulsé une dynamique opérationnelle rapide sur le site du projet d'aménagement, en préparant notamment l'arrivée d'équipements publics structurants comme le complexe sportif universitaire de Corbeville et de l'hôpital Paris-Saclay, porté par le groupement hospitalier Nord-Essonnes et dont la livraison est prévue en 2024. Plus récemment en 2022 et 2023 d'autres projets immobiliers ont été initiés comme un groupe scolaire de 14 classes ainsi que les premiers programmes de logements familiaux dont la livraison est prévue en 2026 et 2027. Parallèlement, l'EPA Paris-Saclay a également engagé d'importants travaux d'espaces publics et d'infrastructures, pour permettre l'arrivée de l'hôpital et des autres programmes immobiliers, pour constituer un premier paysage ainsi que la trame viaire structurante.

L'essentiel des programmes engagés se concentre à ce jour autour de l'hôpital, du Cours de Corbeville et du secteur sud du périmètre d'aménagement – la Terrasse, qui se déploie sur le site d'une ancienne friche industrielle et avant cela, d'un domaine seigneurial autour du Château de Corbeville.

Le projet Paris-Saclay

Dans la dynamique métropolitaine du Grand Paris, le projet Paris-Saclay a pour objet la création d'un pôle mondial d'innovation, issu de la mise en cohérence des prémices de l'installation d'établissements supérieurs de recherche débutée dans les années 1960. Le territoire regroupe 15% de la recherche publique et privée française – 40% à l'échelle de l'Île de France. Le renforcement de ce pôle scientifique et technologique complémentaire de Paris et des autres pôles d'innovation franciliens comme le Genopole d'Évry ou la vallée scientifique de la Bièvre, place Paris et la France parmi les premiers hubs de l'économie de la connaissance prépondérante pour la compétitivité de la France et la pérennisation de ses emplois industriels. Paris-Saclay compte parmi les huit pôles mondiaux de l'innovation. Dans le secteur de la recherche agronomique, Paris-Saclay représentera 25% de la recherche française d'ici deux ans.

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris donne pour mission à l'EPA Paris-Saclay de piloter et coordonner le développement du cluster scientifique et technologique dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, dont le périmètre concerne aujourd'hui près de 800 000 habitants et 400 000 emplois.

Desservi par la ligne 18 du Grand Paris Express, le territoire s'inscrit dans un nouveau paradigme de développement polycentrique et durable de la métropole, grâce à des quartiers de gare denses et mixtes qui permettent de mettre fin à l'étalement urbain, de favoriser les mobilités actives et décarbonées et de déployer une stratégie énergétique capable d'apporter des réponses efficaces aux enjeux

climatiques. L'échelle exceptionnelle du projet offre également de nombreuses opportunités de mettre en œuvre des solutions innovantes, et souvent inédites, pour faire la ville de demain. L'Opération d'Intérêt National recouvre trois volets complémentaires :

- d'abord, un volet scientifique avec la constitution d'un pôle académique constitué de l'Université Paris-Saclay et de l'Institut polytechnique de Paris ;
- ensuite, un volet économique qui repose sur l'implantation des centres de R&D de grandes entreprises, la création d'un écosystème favorable aux jeunes entreprises innovantes et aux start-ups ainsi que le rayonnement international du pôle d'innovation ;
- enfin, un volet aménagement du territoire, centré sur la création de quartiers attractifs, agréables à vivre qui contribuent à une vie urbaine intense et propices aux échanges et aux rencontres indispensables à l'innovation.

Le projet d'aménagement urbain sur lequel s'appuie l'émergence du cluster unique d'acteurs de l'innovation et de la recherche est exemplaire, par nature, dans sa contribution à l'émergence d'un territoire bas-carbone, respectueux des ressources et des écosystèmes dans lesquels il s'insère. Paris-Saclay entend ainsi démontrer depuis dix ans d'une approche novatrice de l'aménagement soutenable des métropoles mondiales, en écosystèmes équilibrés de quartiers raisonnablement denses, d'emplois et d'espaces naturels et agricoles protégés dans le cadre d'un dispositif unique, préfigurant l'outil ZAN (Zéro Artificialisation Nette) à grande échelle : la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (ZPNAF) de 4 115 hectares.

La zone de protection naturelle agricole et forestière

[Voir site web : la ZPNAF](#)

Les terres agricoles du Plateau de Saclay sont les seules terres agricoles protégées de toute urbanisation en France, grâce à la loi du Grand Paris du 3 juin 2010, qui crée la Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière en même temps qu'elle crée l'EPA Paris-Saclay.

Cette loi, unique en France, sanctuarise 4 115 hectares d'espaces naturels dont 2 469 hectares dédiés à l'activité agricole dans le cadre de la Zone de protection. La délimitation de son périmètre en 2013, par décret, est intervenue en amont des projets d'aménagement, ce qui a permis :

- de stopper le grignotage des terres de la petite région agricole : dans les années 1980 et 1990, et jusqu'au début des années 2000 avant la mise en place de l'Opération d'intérêt national, l'artificialisation-urbanisation était d'une vingtaine d'hectares en moyenne chaque année ;
- de réserver le foncier nécessaire aux projets urbains, qui sont délimités par un périmètre strict d'urbanisation. Ce périmètre resserré favorise l'aménagement de quartiers compacts, d'espaces publics et parcs naturalistes généreux ainsi qu'une transition paysagère, lisière entre quartier et champ. Ils permettent également la continuité de la trame verte et bleue. En moyenne sur les ZAC plus de 50% des espaces sont en pleine terre, non imperméabilisés ;
- de privilégier des développements sur des fiches industrielles (Friches Thalès à Corbeville et Guyancourt...) / militaires (Satory-Versailles) ou en intensifiant, avec une densité raisonnable, des zones déjà urbanisées (l'histoire du cluster scientifique est ancienne et date des premières découvertes de Joliot Curie : présence du CEA, Synchrotron, Université Paris Sud, installation de l'Ecole polytechnique, Supélec...).

En complément de cette sanctuarisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, une charte et un programme d'action font vivre la ZPNAF :

- en confirmant la vocation agricole du Plateau de Saclay et la préservation de sa biodiversité ;
- en assurant la pérennisation des activités agricoles du territoire (accompagnement au développement, diversification et transitions agroécologiques des exploitations du territoire, installation de jeunes agriculteurs,...) ;
- en participant à la construction d'un territoire innovant et durable en créant une coexistence entre le campus et les activités agricoles du Plateau par la mise en place de circuits courts d'approvisionnement local pour la restauration collective du campus, etc. ;
- en favorisant les liens entre acteurs (citoyens, institutionnels, l'EPA, chercheurs, étudiants, associations) au sein d'une démarche partenariale.

De nombreux défis se posent au projet Paris-Saclay, tant d'un point de vue social et territorial que d'un point de vue environnemental.

Mobilité - Garantir l'accessibilité du cluster

L'accessibilité est un facteur-clé de l'attractivité nationale et internationale de Paris-Saclay. Les vallées de la Bièvre et de l'Yvette sont reliées aux lignes structurantes du RER. La réalisation de la ligne 18 du métro du Grand Paris est l'une des conditions de réussite du projet. Mise en service en 2026, elle permettra de connecter le territoire de Saclay à la métropole et aux portes d'entrée du Grand Paris que sont les aéroports et les gares TGV. À cet investissement phare, s'ajoutent de nombreuses actions complémentaires sur le reste du système de mobilité : densification du réseau de bus, reconfiguration du réseau routier, aménagements en faveur des modes actifs, alternatifs et innovants.

Vie - Aménager des quartiers mixtes et vivants

Le projet scientifique et industriel s'inscrit étroitement dans un projet urbain. La conviction largement partagée est qu'il faut concevoir Paris-Saclay non pas comme un archipel d'espaces spécialisés tournés exclusivement vers le développement scientifique et économique, mais comme un réseau de lieux de vie assurant des conditions attractives d'habitat avec des services de haute qualité. Les lieux de Paris-Saclay ne seront attractifs que s'ils ne sont pas exclusivement faits pour travailler, étudier, chercher, mais également pour vivre, se distraire, se cultiver ou pratiquer du sport.

Qualité - Pour une très haute qualité environnementale et urbaine

Le projet Paris-Saclay impliquera l'installation en nombre de nouveaux arrivants sur un territoire parfois fragile. Il est indispensable de mettre en œuvre un aménagement de très grande qualité, tant d'un point de vue environnemental que d'un point de vue urbain. Ces nouveaux quartiers seront compacts, afin de maintenir l'urbanisation nouvelle dans des limites strictes, en cohérence avec la sanctuarisation du cœur naturel et agricole du plateau. Ils intégreront également un haut niveau d'exigence environnementale dans leur programmation et leur conception.

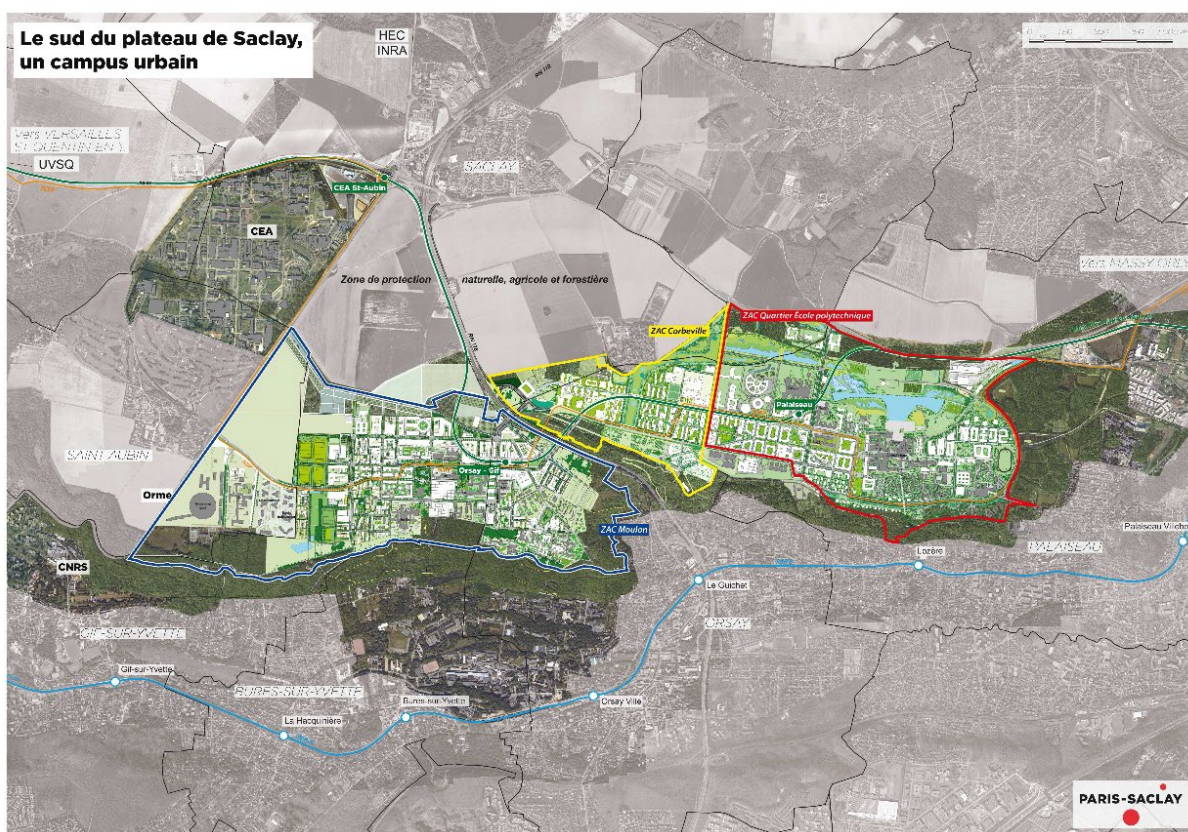
Équilibre - Repenser la relation ville, nature, agriculture

L'attractivité de Paris-Saclay tiendra aussi à sa capacité à inventer de nouvelles formes de coopération entre le monde agricole et urbain. La création de la ZPNAF participe de cette logique. Il s'agit de rendre possible le maintien d'une agriculture vivante sur le plateau de Saclay et de reconnaître le formidable atout que représente son existence au contact direct des nouveaux quartiers, tant d'un point de vue fonctionnel que paysager. Le paysage intermédiaire a vocation à assurer une pluralité de fonctions,

notamment pour la gestion de l'eau, l'une des questions-clés du plateau. Il sera l'occasion de mobiliser les savoirs scientifiques et écologiques pour préserver et accroître la biodiversité des sites (protection des espaces remarquables, pépinières d'essences indigènes du plateau etc.).

Les projets urbains de Paris-Saclay, futurs quartiers de gares, apaisés, supports de pôles d'échanges multimodaux, s'organisent en archipel de quartiers de haute qualité environnementale reliés par la ligne 18 du Grand Paris Express, permettant de rapprocher les habitants et les lieux de travail, au sein d'un pôle métropolitain, au contact de la nature et d'exploitations agricoles pourvoyeuses de ressources locales.

Dans le cadre des trois zones d'aménagement concerté du quartier de Moulon, de Corbeville et du quartier de l'Ecole polytechnique, représentant plus de 600 hectares, ce sont près de 2 millions de mètres carrés qui seront construits. La programmation nouvelle sera répartie de manière homogène sur les trois quartiers qui accueilleront logements familiaux et logements étudiants, entreprises, commerces et équipements publics. Les centres de recherche, bâtiments d'enseignement supérieur et recherche sont davantage concentrés sur les deux quartiers du Moulon et de l'Ecole polytechnique.



Périmètres des ZAC du Moulon, de Corbeville et du quartier de l'Ecole polytechnique (EPA Paris-Saclay)

Parmi ces quartiers aménagés par l'EPA Paris-Saclay, Corbeville est désormais en phase opérationnelle.

Corbeville au cœur du Campus Urbain

La ZAC de Corbeville est l'un des trois principaux quartiers, avec la ZAC du quartier de l'École polytechnique et la ZAC du Moulon, qui constituent le campus urbain sur la frange sud du plateau de Saclay.

Le quartier de Corbeville est au cœur du campus urbain Paris-Saclay. Son périmètre couvre 94 hectares dont environ 20 hectares sur Saclay et 74 hectares à Orsay, toutes deux situées sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, au sein de l'Opération d'Intérêt national (OIN) Paris-Saclay.

En tant que trait d'union structurant et à l'interface entre les ZAC existantes du sud du plateau de Saclay et entre le plateau et la vallée, Corbeville vient parachever la réalisation du campus urbain. Le secteur a toutefois une identité spécifique et un caractère autonome, avec une programmation complémentaire de celle des autres ZAC du sud du plateau de Saclay mais aussi de celle de la ville d'Orsay, permettant à la ZAC de Corbeville d'être un maillon à part entière du campus urbain.

Le périmètre d'aménagement est délimité au nord par le domaine de la Martinière et ses terres agricoles, au sud par le coteau boisé, versant de la Vallée de l'Yvette, qui relie le secteur aux quartiers orcéen du Guichet et du centre-ville. À l'est, la ZAC se prolonge vers le quartier de l'École polytechnique sur la commune de Palaiseau, mitoyenne des bâtiments d'EDF Campus, AgroParis-Tech – INRAE, Nano-Innov-CEA-IRT System X. À l'ouest, le périmètre d'aménagement s'arrête à l'échangeur routier sur la RN 118 qui le relie au quartier de Moulon.

Le projet d'aménagement s'organise autour d'espaces naturels majeurs et fonctionnels. Ces espaces permettent notamment de délimiter les secteurs bâtis et d'assurer la transition avec les espaces naturels et agricoles. Ils permettent également d'assurer la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert pour éviter les ruissellements dans les vallées, de créer des espaces paysagers pour les usagers, de préserver la biodiversité en lien avec les objectifs de la Stratégie Nationale pour la Biodiversité déclinée dans les documents SRCE & SDAGE Seine Normandie, et de constituer des îlots de fraîcheur urbains pour réguler la température des quartiers.

Au total c'est plus d'un tiers de la surface totale de la ZAC qui est voué à la création d'espaces naturels et écologiques.

La fonctionnalité attribuée à ces espaces naturels renforce ainsi leur intégration au cœur de l'écosystème urbain et garantit leur pérennité. Le réseau d'espaces naturels se déploie ainsi : au nord, la ZAC prévoit l'aménagement d'une lisière à vocation agricole expérimentale, en lien notamment avec les activités de recherche de l'INRAE, bordée d'une frange boisée assurant une transition douce entre la ZPNAF agricole au nord et le nouveau quartier au sud. Au sud, la ZAC prévoit la renaturation d'une partie d'une ancienne friche industrielle (Thalès) pour la création d'un parc qui rayonnera à l'échelle intercommunale, et la requalification d'une châtaigneraie historique. Au cœur de la ZAC, le projet intègre des zones humides, une canopée urbaine, et un corridor écologique sanctuarisé au sein duquel sont créés des habitats divers.

Le projet d'aménagement participe au renforcement des trames verte, bleue, brune et noire du territoire.

D'autre part, le projet contribue à l'objectif de renforcer et diversifier l'offre de logements (logements sociaux, accession, accession sociale, logements intermédiaire), facilitant les parcours résidentiels sur le territoire. À terme, environ 172 000 mètres carrés constructibles de logements familiaux – dont 30% de logements sociaux – et de résidences étudiantes – dont 50% de lits à vocation sociale – auront été construits à Corbeville. Le quartier accueillera aussi de l'immobilier économique, des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, des commerces, services et des équipements de proximité, ainsi que des équipements plus structurants comme un nouvel hôpital. Par sa programmation mixte, Corbeville vient aussi consolider la vocation d'excellence et d'innovation du campus urbain Paris-Saclay, en permettant par exemple l'accueil d'entreprises innovantes ou d'expérimentations pour une agriculture résiliente.

Ainsi, le quartier de Corbeville constitue un secteur stratégique du campus urbain. Son voisinage direct avec l'activité agricole au nord, en fait un lieu pertinent pour développer des expérimentations dans le champ de l'agriculture et de la construction durable. Par ailleurs, l'échelle urbaine qui sera développée est fine, permettant notamment de penser et mettre en œuvre une programmation d'habitats aux multiples facettes : bâtiments d'immeubles collectifs, petits ou grands, de typologies intermédiaires, de maisons individuelles accolées ou superposées ; de l'accession à la propriété à prix libres ou maîtrisés, de l'accession sociale à la propriété (dispositif Bail Réel Solidaire par exemple), du logement locatif social. Mais aussi : de l'habitat participatif, la création d'espaces partagés dans les immeubles et dans la ville pour le vivre-ensemble, des jardins partagés familiaux... Des dispositifs de co-conception sont à l'étude, comme des ateliers de co-conception pour certaines espaces publics (comme le Parc du domaine du Château par exemple).



Corbeville bordée à l'est par le quartier de l'Ecole polytechnique (EDF, Agro Paris-Tech) et au sud par le coteau (@Alticlic - EPA Paris-Saclay, sept. 2022)



*Vue aérienne (2022) de la ZAC, depuis l'ouest.
(@Alticlic - EPA Paris-Saclay, sept. 2022)
Au premier plan, le viaduc de la L18 et l'échangeur de Corbeville*

Les évolutions nécessitant de faire évoluer les documents d'urbanisme

L'avancement dans la réalisation du projet

Créée en 2019, Corbeville est entrée en phase opérationnelle avec les premiers travaux d'espaces publics et la commercialisation des premiers lots immobiliers, en 2020.

Le projet de la ZAC de Corbeville s'inscrit dans les principes fondateurs du projet d'aménagement du sud du plateau de Saclay qui avaient été définis par le groupement de maîtrise d'œuvre Michel Desvignes (MDP), Floris Alkemade et Xaveer de Geyter (FAA-XDGA). Sur la base de ces éléments urbains et paysagers, l'équipe de maîtrise d'œuvre actuelle de la ZAC de Corbeville, depuis ses études préliminaires a questionné l'identité et les qualités singulières du secteur de Corbeville. Cette équipe de maîtrise d'œuvre urbaine est menée par uapS (mandataire, architecte-urbaniste) et composée de Base (paysagiste), TPF Ingénierie (maître d'œuvre technique et VRD), ON (concepteur lumière), Biotope (ingénieur écologique).

Entre 2017 et 2020, une phase d'études fondamentale a été menée : celle des études préliminaires aboutissant à un plan guide. Cette phase permet de stabiliser un projet directeur, utile notamment au bon déroulement des procédures réglementaires (par exemple : pour l'Etude d'impact, étape nécessaire à la création de la ZAC, ou bien pour dimensionner un programme de travaux publics permettant de stabiliser la constructibilité de la ZAC dans le dossier de réalisation, document de référence obligatoire à la création d'une ZAC). Ces éléments avaient été présentés à l'occasion des concertations relatives à la création de la ZAC, à la mise en compatibilité des PLU ainsi qu'au dossier de demande d'autorisation environnementale.

Entre 2020 et 2023, une fois les grands principes de conception dessinés à la grande échelle – celle du périmètre d'aménagement – les études ont été déclinées à l'échelle de *sous-secteurs*, périmètres de travail plus *zoomés*, qui permettent de les préciser et de les détailler. C'est ainsi que pour les espaces publics de la partie est de la ZAC, les grands principes de conception développés au stade du plan guide (par exemple : canopée urbaine, percolation paysagère, gestion de l'eau écologique et à ciel ouvert) ont été déclinés précisément dans des études techniques dites d'*Avant-projet* puis de *Projet*. De la même manière, la programmation globale qui a été définie à l'échelle de la ZAC dans le plan guide et actée au stade du dossier de réalisation (2019) a été affinée selon l'avancement des études urbaines, afin de définir précisément le programme constructible et la destination de chaque lot de ZAC que l'EPA vend.

Chaque nouvelle phase d'études est donc l'occasion de préciser le projet pour préparer sa mise en œuvre via les programmes de travaux.

Depuis 2019, l'EPA Paris - Saclay et ses partenaires ont impulsé une forte dynamique sur le site en préparant notamment l'arrivée de l'hôpital Paris-Saclay, porté par le groupement hospitalier Nord-Essonne et dont la livraison est prévue en 2024, mais également d'équipements publics structurant

comme le complexe sportif universitaire de Corbeville et un groupe scolaire ainsi que les premiers programmes de logements familiaux dont la livraison est prévue en 2026. L'EPA Paris-Saclay a également engagé d'importants travaux d'espaces publics et d'infrastructures. L'essentiel des programmes engagés se concentre à ce jour autour des secteurs dit de l'hôpital, autour du Cours de Corbeville et dans le secteur de la Terrasse.

Autour de l'Hôpital

Il s'agit du premier secteur de la ZAC entré en phase opérationnelle, dès 2020 et avec des bâtiments déjà en chantier : l'hôpital Paris-Saclay et le complexe sportif universitaire (Université Paris-Saclay). Il s'agit du secteur au nord du quartier de Corbeville situé entre le corridor écologique au nord et à l'ouest, le boulevard Friedel au sud et l'avenue Madeleine Pelletier à l'est.

Dans l'ex-friche Thalès : la Terrasse et le parc de Corbeville

Située au sud de la ZAC de Corbeville, la Terrasse fait le lien entre les coteaux boisés et le cœur de quartier urbain. Dès 2020, l'EPA Paris-Saclay est devenu propriétaire de l'ancienne friche Thalès au sud de l'actuelle RD 128 le long de la rigole de Corbeville. La phase amont du projet est une opportunité pour déployer des dispositifs de participation du public, initiés dès 2021 par des actions d'urbanisme transitoire pour animer le domaine de Corbeville et préfigurer ainsi les usages dans leur fonctionnement pérenne. Ces actions co-construites avec les collectivités locales et ayant rencontré leur large public, témoignent d'une appropriation forte du site.

Le secteur Terrasse accueille le futur groupe scolaire de la ZAC (actuellement en concours de sélection d'une maîtrise d'œuvre), et les premiers programmes immobiliers de logements, pour des livraisons en 2026. Il comprend aussi le Château de Corbeville et sa longère, actuellement en cours de sauvegarde patrimoniale. Le Château se situe dans l'axe du Cours de Corbeville, espace public majeur de la ZAC connecté aux autres grands espaces publics à l'échelle du Sud Plateau.

Enfin, le futur parc de Corbeville, à l'ouest du Château viendra parachever un vaste projet de renaturation et de désimperméabilisation de l'ancienne friche Thalès. L'aménagement du parc de Corbeville s'inscrit dans le tracé historique du domaine de Corbeville, tout en proposant des usages nouveaux. Afin de valoriser les boisements existants autour du château, l'aménagement du parvis du château s'inscrit dans la continuité du parc d'est en ouest.

Dans le cœur de quartier

Il s'agit du secteur central du quartier de Corbeville situé entre les boulevards nord (boulevard Friedel) et sud (boulevard de la rigole de Corbeville), l'avenue Pelletier et le corridor écologique. Le Cœur de Quartier compose avec différents paysages qui se côtoient :

- les infrastructures de transport (L18, Boulevard Friedel (bd nord), sud, ouest, TCSP) ;
- les structures naturelles (corridor écologique, parc naturaliste, lisière, coteaux boisés, parc, rigole...) ;

Le secteur cœur de quartier se développe dans une bande enserrée par deux boulevards, au nord et au sud, le corridor écologique à l'ouest et le campus d'AgroParis Tech à l'est. Le cours de Corbeville, intégré dans la chaîne des lieux majeurs, constitue une polarité commerciale pour le quartier. En effet, à l'articulation entre l'hôpital et le château il constitue un pôle de proximité pour les futurs habitants et usagers du quartier.

Les premières consultations d'opérateurs immobiliers portent sur les lots s'adressant sur le Cours de Corbeville (façades du Cours), avec des rez-de-chaussée actifs pour commencer à constituer un *cœur de ville* commerçant, animé, vivant. Les livraisons sont planifiées pour 2026/2027.

Description succincte des enjeux d'aménagement du secteur Cœur de quartier (extrait des études urbaines, uapS, 2021-2022) :

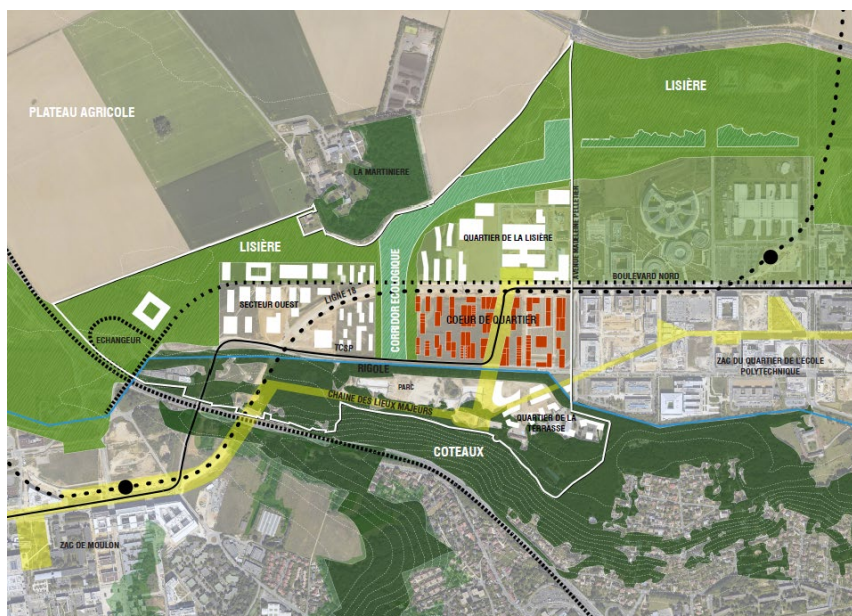
– UNE PIÈCE BÂTIE DANS LA CONTINUITÉ DE LA ZAC DU QUARTIER DE L'ECOLE POLYTECHNIQUE

– **LA PERCOLATION NORD/SUD** : les formes bâties en lanières permettent de tendre vers une mise en relation nord-sud des deux armatures paysagères principales : les coteaux et la lisière. Les relations recherchées sont à la fois en termes de cheminements, de visibilité ou de continuités écologiques, avec la continuité de la canopée arborée au travers du secteur. En effet, le système de lanières structure directement l'espace public : la trame viaire secondaire est composée de voies de dessertes nord-sud, alternées avec des venelles piétonnes. **Le principe de formes urbaines en lanières est également un outil pour la recherche d'une diversité urbaine, permettant un travail de décalages et de quinconces venant rythmer les espaces ouverts.**

– **ACCOMPAGNER LES BOULEVARDS** : au nord, le viaduc du métro et le Boulevard viennent marquer la limite du quartier. Cet axe rectiligne sera à terme l'axe de desserte principal d'est en ouest sur le Sud Plateau, relié à l'échangeur de la RN 118. Les bâtiments sont alignés au nord, 15 mètres en recul du tablier du viaduc. Au sud, le boulevard est accompagné de la Rigole et de son boisement, sa circulation plus apaisée fera le lien entre le Cœur de Quartier et le pôle gare de la ZAC de Moulon. Le projet paysager augmente les plantations pour en donner une lecture apaisée de parkway, rythmé par des décrochés bâtis.

– **LE COURS DE CORBEVILLE** : le Cours de Corbeville, extension de la chaîne des lieux majeurs de MDP, traverse le Cœur de Quartier du nord au sud, reliant le futur Hôpital au Château. Les façades s'alignent afin de tenir cet espace public de grande ampleur, le long duquel seront situés les commerces de la ZAC.

– **L'ALLÉE CENTRALE** : l'allée centrale est une continuité de l'axe piéton est-ouest du quartier l'Ecole polytechnique, traversant AgroParisTech. A Corbeville, cet espace public croise le Cours et débouche sur le parc naturaliste. L'allée centrale est générée par des reculs bâtis dans lesquels se développent des espaces de convivialité à une échelle plus domestique, à destination des habitants du secteur. La végétalisation importante de l'espace public trouvera une continuité avec les espaces extérieurs privés des lots, pour lesquels les prescriptions de végétalisation imposeront une cohérence végétale.



Le secteur cœur de quartier au sein de la ZAC de Corbeville, UAPS

L'Ouest

Il s'agit de l'ensemble du projet d'aménagement situé à l'ouest du corridor écologique qui traverse la ZAC de Corbeville. Ce secteur sera principalement réalisé au cours de la dernière phase de réalisation de la ZAC, après 2030.

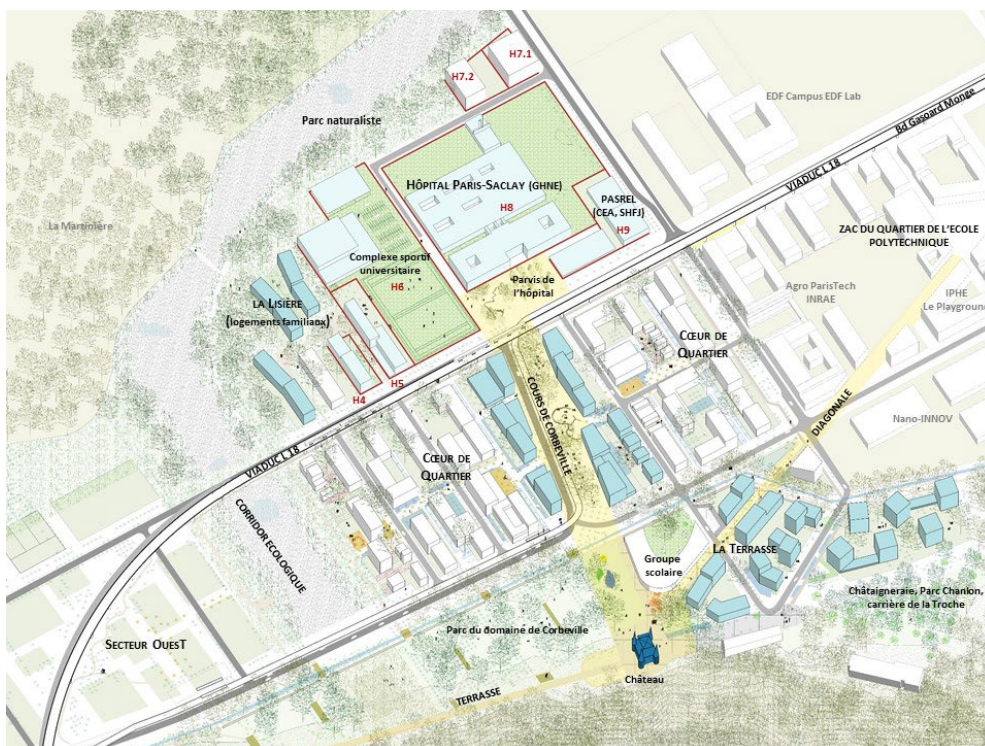
Néanmoins, certaines études ont permis de préciser des projets sur ce périmètre de réflexion :

- le département de l'Essonne est maître d'ouvrage d'un projet de nouveau centre d'incendie et de secours dont il délègue la maîtrise d'ouvrage au SDIS 91. Ce projet de nouvelle caserne de pompiers a été implanté dans ce périmètre ouest, d'un commun accord avec le maître d'ouvrage et les collectivités locales, pour garantir une proximité optimale de l'équipement aux axes structurants de circulation (RN 118, échangeur de Corbeville, voie du TCSP, voie de maintenance de la ligne 18 qui pourra être empruntée par les camions en intervention). L'équipement, qui a vocation à assurer la desserte du Campus urbain et de la frange sud du Plateau de Saclay est ainsi idéalement positionné.
- A l'ouest du corridor écologique, d'autres études ont permis d'avancer dans le projet multi-partenarial de maintien d'une activité agricole sur **la lisière nord-ouest de la ZAC** tout en lui conférant une vocation expérimentale et de recherche.

Voir ci-dessous : les évolutions nécessitant de faire évoluer les documents d'urbanisme.

- En dernier lieu, l'avancement des études opérationnelles de **l'échangeur de Corbeville** a permis d'en préciser la géométrie.

Voir ci-dessous : les évolutions nécessitant de faire évoluer les documents d'urbanisme.



Axonométrie (document de travail) de la ZAC (uapS, 2022)

En 2022, le projet d'aménagement de Corbeville a été désigné *Démonstrateur de la Ville durable* dans le cadre du programme national Habiter la France de demain – France 2030. Ce programme hautement ambitieux témoigne d'un désir de « pousser les curseurs » en matière d'aménagement urbain résilient. Il constitue un coup d'accélérateur car il permet de mener des études supplémentaires et d'augmenter, amplifier ou réajuster le projet global d'aménagement dans ses composantes écologiques, d'atténuation ou d'adaptation. Les années 2022 et 2023 constituent une phase d'études, et les mises en œuvre dans le projet d'aménagement se concrétiseront à partir de l'année 2024 ou 2025.

Le démonstrateur agro-urbain de Corbeville

L'EPA Paris-Saclay œuvre afin de concevoir des quartiers durables et d'offrir un cadre de vie de qualité au futurs habitants et usagers. Lauréate du programme *Démonstrateur de la ville durable - France 2030* (ex-Programmes d'investissement d'avenir), Corbeville porte de nombreuses innovations et poursuit un objectif de sobriété face au changement climatique.

Le démonstrateur agro urbain de Corbeville se traduit en 3 axes majeurs :

- Corbeville, un projet sobre et favorable à la santé, pour garantir la résilience au changement climatique des espaces publics, habitants et usagers ;
- la mise en œuvre d'un écosystème circulaire de l'ensemble des matières et fluides qui transitent

sur le projet de Corbeville (exemple : collecte séparative des urines humaines et valorisation en fertilisant agricole) ;

– un projet d'accompagnement à la transition agroécologique, en lien avec les instituts de recherche de l'Université Paris-Saclay (la lisière agroécologique expérimentale).

Au-delà de ces trois axes, le démonstrateur doit également permettre l'inclusion et la participation des habitants, usagers et acteurs du projet.

En tant que quartier démonstrateur de la ville durable, chaque lot immobilier et chaque espace public devra porter une innovation participant à l'élaboration et à l'expérimentation de la ville de demain.

Les évolutions nécessitant l'actualisation des PLU

Depuis sa création, le projet de ZAC de Corbeville a connu quelques évolutions (liées à des études urbaines affinées, à des projets infrastructurels connexes, à des évolutions techniques dans les modes constructifs des bâtiments, par exemple) qui rendent nécessaire aujourd'hui l'adaptation de certaines dispositions des documents d'urbanisme réglementaires des communes d'Orsay et de Saclay.

Le projet de la ZAC de Corbeville est déjà pris en compte dans les PLU d'Orsay et de Saclay grâce notamment à une première procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet en 2019 (voir ci-dessous). Certaines de leurs dispositions nécessitent toutefois, aujourd'hui, d'être adaptées ou actualisées pour être rendues compatibles avec la réalisation du projet tel qu'il est défini aujourd'hui.

Cette partie décrit les évolutions de contexte et de projet qui nécessitent une évolution des documents d'urbanisme pour la mise en œuvre du projet urbain.

Par ailleurs, cette concertation préalable peut être l'occasion d'aborder les enjeux environnementaux associés à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. En effet cette procédure implique une modification de périmètre d'un secteur agricole pour laquelle la concertation donne l'opportunité d'aborder les mesures prévues pour la préservation des fonctionnalités écologiques et agricoles des terrains dont le changement de statut serait confirmé.

Nota bene : la modification du zonage agricole se fait à surface constante (pas de réduction quantitative de surface de la zone agricole, voir ci-dessous).

1. L'échangeur de Corbeville

Secteur ouest : correction des périmètres, sans diminution surfacique, des zonages A et Auc.

Parallèlement au projet d'aménagement de la ZAC de Corbeville, l'EPA Paris-Saclay pilote le réaménagement de l'échangeur n°9 de la RN118 dit de Corbeville par transfert de maîtrise d'ouvrage auprès de la Direction des Routes d'Île-de-France et du Conseil Départemental de l'Essonne.

Un tracé de l'échangeur a été pris en compte en 2019 dans les dossiers de ZAC et dans le plan guide, correspondant à l'actualité des études. Depuis, ce tracé a été précisé et sa géométrie a évolué.

Ce nouveau tracé, définitif, a induit une modification du plan guide des constructions de la ZAC de Corbeville.

Il convient de mettre en cohérence le tracé de l'échangeur et le zonage : il s'agirait de modifier les périmètres des zonages *agricole (A)* et *à urbaniser (Au)*. Ces périmètres représentent chacun 1,5 hectare environ. Cette modification se fait à surfaces constantes c'est-à-dire qu'il n'est pas porté atteinte aux surfaces de chaque zone, mais qu'il est souhaité de les modifier dans leurs périmètres.

Ainsi : la surface en zonage A qui deviendrait Auc représente 1,5 ha maximum. La surface en zonage Auc qui deviendrait A représente 1,5 ha maximum.

Les terrains concernés sont propriété de l'EPA Paris-Saclay et ne sont plus exploités. La redéfinition des périmètres proposés ne vient pas impacter d'activité agricole.

2. La lisière agricole

Secteur ouest : inscrire plus fermement le projet de lisière expérimentale agricole dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement.

Entre plateau agricole et coteaux boisés : la lisière est un élément primordial dans l'intégration du projet dans son environnement. Frange localisée au nord-ouest de la ZAC et reliée au futur parc du château par le corridor écologique elle constitue une partie importante de la trame verte de la ZAC. S'inscrivant pleinement dans la lisière globale du Campus Urbain sera aménagée en transition avec les espaces agricoles. Ouverte aux modes de déplacement actifs, elle pourra accueillir divers usages y compris agricoles et récréatifs.

Il s'agit ici de proposer des OAP et d'adapter le zonage sur le territoire de la commune de Saclay afin d'inscrire dans le règlement d'urbanisme le secteur et permettre la création d'une lisière agricole expérimentale, pédagogique et productive, menée dans le cadre notamment du projet Démonstrateur agro-urbain de Corbeville – démonstrateur de la ville durable – France 2030.

La mise en place de ces orientations d'aménagement et de programmation va dans le sens de la mise en œuvre des grands principes paysagers de la ZAC (création d'une charpente paysagère et forestière) qui permettront à terme de permettre l'accueil et le développement de la biodiversité locale.

3. L'emplacement indiqué pour une aire gens du voyage

Secteur ouest : dans les OAP, opportunité du maintien de la mention de l'emplacement indiqué pour une aire d'accueil des gens du voyage.

Dans la carte des OAP actuelles du secteur de Corbeville une mention de localisation d'une aire d'accueil de gens du voyage est indiquée dans le secteur ouest et ne correspond pas à la réalité des études sur ce secteur. Cette mention est aujourd'hui incompatible avec le plan guide de la ZAC qui prévoit un secteur d'urbanisation compact et du boisement paysager : en effet, il est prévu d'y implanter des lots constructibles pour partie, et un projet de paysage (boisement et/ou bassin paysager) d'autre part. Ainsi, l'EPA Paris Saclay engage donc une réflexion sur le maintien de cet emplacement, qui pourrait être déplacé sur le territoire de la commune de Saclay.

4. Epannelage des constructions en cœur de quartier

Secteur cœur de quartier : épannelage des hauteurs et construction bas carbone : modulation des hauteurs maximales de construction.

Dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC et de la conception des principes fondateurs du plan guide de Corbeville garants de la qualité urbaine du projet : un principe d'épannelage varié des hauteurs de bâtiments dans le secteur cœur de quartier a été établi :

« La forme urbaine donne lieu à une grande diversité de typologies de logements, des maisons en bande aux collectifs, alliant principe de densité et proximité avec le paysage. Dans cette logique, un travail est mené sur l'épannelage des immeubles dans le but de créer des variations qui permettent les vues au lointain, voire panoramiques » (dossier de création, 2019, les objectifs du projet urbain).

Les différentes hauteurs dans le Cœur de Quartier permettent de maximiser la lumière naturelle dans l'espace public ainsi que dans les logements, d'optimiser la circulation de l'air dans l'espace public et permet une meilleure ventilation naturelle des logements. Cela permet aussi d'offrir un maximum de vues à un maximum de logements. Ces qualités de construction sont renforcées par les exigences et normes environnementales actuelles. De plus, cet épannelage varié participe à créer un environnement urbain agréable, et à maximiser l'utilisation de l'espace.

Cette diversité de hauteurs permet également une diversité de programmes et de modes d'habiter, des maisons de villes aux appartements de logements collectifs, pouvant répondre aux besoins et aux envies des différents habitants.

Par ailleurs, la construction de bâtiments bas carbone dont les principes constructifs induisent des hauteurs d'étages plus grandes n'est aujourd'hui pas compatible avec l'actuelle hauteur maximum autorisée dans la zone AUc du PLU de la commune d'Orsay, à constructibilité constante.

Nota bene : depuis novembre 2020, l'EPA Paris-Saclay s'est engagé dans le pacte bois-biosourcés porté l'interprofession du bois en Ile-de-France, Fibois IDF. L'Etablissement s'est engagé au niveau Or de la démarche, qui impose l'intégration, en moyenne, de 35kg de matériaux biosourcés par mètre carré sur 40% au minimum de la surface de plancher lancée en chantier entre 2021 et 2024 sur l'ensemble des opérations. Opérationnellement, l'Etablissement a pris le parti d'imposer le niveau 3 du label Bâtiment Biosourcés sur chacune des nouvelles constructions neuves afin de soutenir le développement de la filière construction bois. Parallèlement, et afin de provoquer le changement de pratique constructive, l'EPA Paris-Saclay impose le recours à la structure bois sur tout ou partie du bâtiment.

Ainsi, afin de favoriser la construction de bâtiments bas carbone et de mettre en œuvre le principe urbain vertueux d'un épannelage varié permettant une variété des hauteurs de constructions, il serait nécessaire de moduler – sur un périmètre localisé du cœur de quartier – la hauteur maximale de construction autorisée.

La modulation des hauteurs de constructions permet d'effectuer un jeu de pistons. Elle est envisagée à constructibilité constante et n'a pas pour objet d'induire une majoration des mètres carrés à construire sur la ZAC.

La concertation préalable

La concertation est *préalable* à la procédure de déclaration de projet. Elle permet de recueillir les observations du public sur un projet qui sera précisé et complété dans les mois qui viennent durant la constitution du dossier complet de déclaration de projet. Le bilan qui sera tiré de la présente concertation préalable viendra alimenter l'élaboration du dossier final.

Les modalités de son organisation

La concertation préalable relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour la ZAC de Corbeville est mise en œuvre conformément aux dispositions de l'article L.103-2 c. du code de l'urbanisme.

Modalités

La concertation préalable se déroule selon des modalités approuvées par le Conseil d'administration de l'EPA Paris-Saclay du 28 mars 2023, dont la délibération précise :

- Publication d'un avis d'engagement de la concertation préalable sur le site internet de l'EPA Paris-Saclay 15 jours avant l'ouverture de la concertation préalable ;
- Affichage en Mairies d'Orsay et de Saclay de l'avis d'engagement de la concertation préalable;
- Mise à disposition sur le site internet de l'EPA Paris-Saclay d'une présentation et d'un registre dématérialisé afin que le public puisse donner son avis sur l'évolution du Plan Local d'Urbanisme d'Orsay et de Saclay ;
- Organisation d'une concertation préalable sur une durée de deux mois.

En complément, une réunion publique est organisée le 12 juin 2023 à 19h dans les locaux de l'EPA Paris-Saclay.

La concertation préalable se déroule du 5 juin 2023 au 8 septembre 2023.

Les attentes et objectifs

Cette étape permet :

- **d'assurer l'information et la participation du public** sur la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet ;
- **de recueillir les observations** et les commentaires du publics.

Le périmètre de la concertation préalable concerne le projet d'aménagement de Corbeville sur les communes d'Orsay et de Saclay, sur l'ensemble du périmètre prévisionnel de la ZAC.

Comment y participer ?

un espace internet dédié pour s'informer et donner un avis

Le site internet <https://dialogue.epaps.fr/> permettra du 5 juin 2023 au 8 septembre 2023 inclus de :

- consulter et télécharger les documents relatifs au dossier de la concertation préalable ;
- déposer un avis sur un registre dématérialisé.

La mise en compatibilité des PLU par déclaration de projet

Rappels des procédures passées et en cours

Une première mise en compatibilité en 2019

Une première mise en compatibilité des PLU d'Orsay et de Saclay par déclaration de projet sur le secteur de la Zac de Corbeville a été approuvée par arrêté du 4 décembre 2019.

La présente procédure de mise en compatibilité des PLU par déclaration de projet vient en complément de cette première procédure : elle vient l'actualiser.

Par ailleurs, le projet de réaménagement de l'échangeur n°9 dit de Corbeville sur le territoire des communes d'Orsay, Saclay et Gif-sur-Yvette, a fait l'objet d'une DUP emportant la mise en compatibilité des PLU d'Orsay et de Saclay par arrêté du 26 mars 2020.

Autres procédures dont la ZAC de Corbeville a fait l'objet

L'aménagement du secteur de Corbeville sur les territoires des communes d'Orsay et de Saclay a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) en dossier simplifié au profit de l'EPFIF par arrêté du 29 juillet 2015. Cette DUP a été prorogée pour 5 ans par arrêté du 25 mai 2020.

La ZAC de Corbeville a été créée par arrêté du 20 septembre 2019, sur le territoire de ces deux communes. Son dossier de réalisation a été approuvé le 19 octobre 2019 et le programme des équipements publics a été approuvé par arrêté en date du 26 février 2020.

Une autorisation environnementale unique a été délivrée pour les travaux d'aménagement de la ZAC de Corbeville par arrêté du 23 décembre 2020.

Procédures d'évolution des PLU des communes en cours

La révision générale du PLU d'Orsay a été lancée en 2020. Après une phase d'état des lieux, le PADD a fait l'objet d'un débat lors du conseil municipal du 29 juin 2021. Une phase de concertation s'est déroulée au printemps 2022 puis le bilan de la concertation et le projet de PLU ont été arrêtés en conseil municipal du 22 mai 2023. Il est prévu qu'une enquête publique soit organisée en septembre/octobre 2023, et que le nouveau PLU soit approuvé en conseil municipal en décembre 2023.

Par délibération du 16 décembre 2021, le conseil municipal de la commune de Saclay a décidé de prescrire la révision générale de son PLU. La commune est actuellement en phase d'élaboration du PADD et de consultation des personnes publiques associées.

Nota bene : l'existence d'une procédure de révision en cours ne fait pas obstacle au lancement par l'EPA Paris-Saclay d'une procédure de mise en compatibilité des PLU par déclaration de projet.

Une procédure modificative

Pour la mise en œuvre de la ZAC de Corbeville à la suite des évolutions du projet décrite dans ce dossier, l'EPA Paris-Saclay met en œuvre une procédure de déclaration de projet afin de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme qui y sont liés.

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme est une procédure prévue dans le Code de l'urbanisme, qui permet de garantir la prise en compte d'un projet par les documents d'urbanisme en adaptant certaines de leurs dispositions.

Dans le cas de la déclaration de projet de la ZAC de Corbeville, il s'agit d'adapter ou actualiser les documents d'urbanisme pour qu'ils soient rendus compatibles avec la réalisation de la ZAC telle qu'aujourd'hui définie. Ce, chaque fois que les orientations actuelles des documents d'urbanisme ne le permettent pas, en procédant par exemple à des ajustements de règles écrites et à des ajustements de zonages ;

Il s'agit aussi de garantir l'impact le plus faible possible des évolutions de la ZAC sur le territoire en changeant des périmètres de zonages agricoles sans les diminuer, en limitant strictement les règles de modification de hauteurs à un secteur précis et sans contraindre les orientations des collectivités territoriales sur le reste de leur territoire.

Nota bene : cette procédure n'a pas vocation à autoriser les projets et les constructions mais bien à encadrer leurs faisabilités. Chaque projet sera conditionné à l'obtention d'un permis de construire qui s'appuiera sur le PLU.

Quelques étapes clés dans l'actuelle procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme menée par l'EPA Paris-Saclay

- 1. Concertation préalable**
Bilan de la concertation préalable établi par l'EPA Paris-Saclay, sous 1 mois maximum (prévisionnellement : septembre/octobre).
- 2. Evaluation environnementale (avis de l'Autorité Environnementale)**
Examen de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme par l'Autorité environnementale
- 3. Réunion d'examen conjoint**
avec les personnes publiques associées (collectivités locales notamment) pour prendre en compte leurs remarques
- 4. Enquête publique**
sur la base d'un dossier ajusté en fonction des étapes précédentes, et donnant lieu à un rapport et conclusions du Commissaire enquêteur (prévisionnellement : en 2024).

Les documents d'urbanisme concernés

Les modifications règlementaires proposées dans cette déclaration de projet sont localisées sur les territoires d'Orsay et de Saclay. Ainsi, les PLU de ces deux communes sont concernés par la déclaration de projet.

Ci-dessous, il s'agit de premières propositions qui seront par la suite affinées et précisées dans le dossier final de déclaration de projet.

Dispositions proposées pour la mise en compatibilité du PLU de Saclay

Modification des zonages A et AUC sur le secteur ouest en lien avec l'échangeur

Il est proposé de modifier le tracé des zonages A et AUC à surfaces équivalentes dans le secteur ouest proche de l'échangeur.

Ainsi : la surface en zonage A qui deviendrait Auc représente 1,5ha maximum. La surface en zonage Auc qui deviendrait A représente 1,5ha maximum.

Réalisation d'une OAP sur le secteur lisière

Afin de préciser et inscrire les objectifs de végétalisation de la lisière, il est proposé d'inscrire les principes de la lisière agricole et forestière dans les OAP du PLU. Cela se traduirait par la définition des grands axes et orientations sur le secteur.

Dispositions proposées pour la mise en compatibilité du PLU d'Orsay

Création de sous-zonages d'encadrement des hauteurs dans le secteur cœur de quartier

Il s'agirait ici de :

- changer la hauteur maximale globale autorisée sur le périmètre identifié du cœur de quartier afin de permettre notamment la réalisation de bâtiments construction bois ;
- créer différents zonages de hauteurs dans le périmètre du cœur de quartier ;
- proposer sur l'OAP cœur de quartier la répartition des différentes hauteurs en accord avec le concept d'épannelage.

Réflexion sur de la mention de l'emplacement de l'aire d'accueil des gens du voyage dans l'OAP

Il serait proposé de retirer la mention d'aire d'accueil des OAP actuelles, qui est en contradiction avec le plan guide de la ZAC.

La poursuite de la procédure

À l'issue de la concertation préalable, un **bilan de concertation** sera établi dans un délai maximal d'un mois. Il sera mis en ligne sur le site internet dédié à la concertation : <https://dialogue.epaps.fr/>.

Cette concertation est préalable au lancement de la procédure de déclaration de projet. Ainsi, à la suite de l'avis de l'autorité environnementale, un deuxième temps de concertation aura lieu : celui de **l'enquête publique**.

L'enquête publique est à la fois dispositif d'information et de recueil des avis de la population. Engagée par le préfet, elle donnera l'opportunité au public de s'informer sur le projet et de formuler des observations auprès d'un tiers indépendant : le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête). Le projet soumis lors de l'enquête publique sera présenté dans un dossier finalisé qui comprendra des documents graphiques (plans) et divers documents explicatifs (notice de présentation) et un registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public.

Information et déroulement de l'enquête : le public sera informé réglementairement par annonces légales dans les journaux et par des affiches dans les communes concernées.